
Saksbehandler: Geir Halvor Vedum
Arkivsaksnr.: 17/28

Arkiv: 033

GBNR 120/4 - M.FL MIDTVOLD PÅ TRETEN - SØKNAD OM KONSESJON

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke utsendt):

Konsesjonssøknad fra Erland Moe datert 29.11.2016

Kjøpekontrakt mellom partene

Fullmaktserklæring

SAMMENDRAG:

Erland Moe fra Tretten søker konsesjon på bruket Midtvold på Nord-Tretten. Han ønsker å bo på bruket, men leie bort jorda slik som det har vært før. Han har ikke erfaring fra gardsdrift. Kjøpesummen er under innslagspunktet for priskontroll. Rådmannen mener søknaden ivaretar hensynene i konsesjonsloven §9 og at søknaden bør innvilges. Det bør settes vilkår om fem års boplikt.

SAKSOPPLYSNINGER:

Erland Moe (f. 1988) fra Tretten søker konsesjon på landbrukseiendommen Midtvold g/bnr 120/4 m.fl. med adresse Turmoen 136-138 på Tretten. Selgere er arvingene etter Karen Strangstadstuen;

Knut Strangstadstuen f. 1953, 1/4

Solveig Strangstadstuen f. 1955, 1/4

Gunvor Strangstadstuen f. 1956, 1/4

Roald Strangstadstuen f. 1996, 1/8

Ivar Strangstadstuen f. 1998, 1/8

Iht. konsesjonssøknaden er erververs intensjoner å tilflytte eiendommen og la jorda fortsatt gå i utleie. Konsesjonssøker oppgir at han ikke har noen erfaring eller teoretisk bakgrunn fra landbruk.

Den avtalte kjøpesummen er kr 2.500.000,-.

Fakta om eiendommen:

Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overfla... jord	Innmar... beite	Skog,... høy bonite	Skog, høy bonite	Skog, middels b	Skog, lav bonitet	Uprod... skog	Myr	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebyg... vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
0521-120/4: Jordregister (dekar)															
0521-120/4	4	6.2	0	3.8	0	7.4	8.4	0	0	0	0	0	14.6	0	40.3
0521-155/1/217	1	31.8	0	0	0	0	0	0	2.5	0	0.7	0	0	0	35
0521-155/1/706	1	0	0	0	0	0	0	0	33	0	0	0	0	0	33
SUM:	6	38	0	3.8	0	7.4	8.4	0	35.5	0	0.7	0	14.6	0	108.3
0521-119/14: Eiendom lagt til (dekar)															
0521-119/14	1	0.5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.5
SUM:	1	0.5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.5
SUM															
Jordregister og...	7	38.5	0	3.8	0	7.4	8.4	0	35.5	0	0.7	0	14.6	0	108.8
SUM:	7	38.5	0	3.8	0	7.4	8.4	0	35.5	0	0.7	0	14.6	0	108.8

Eiendommen er et lite småbruk mellom Europaveg 6 og Turrmoen. Den har stått ubebodd i flere år. Det var melkeproduksjon på eiendommen til i 1991. Jorda er bortleid til en gardbruker i nærheten som driver med sau.

Dyrkamarka fordeler seg på to mindre jordlapper ved gardstunet på til sammen 6 daa. Resten ligger på setra på Digeråsen i Øyer statsalmenning. Den produktive skogen ligger i tilknytning til gardstunet. Eiendommen har strandrett i Lågen.

Iht. søknaden er det både våningshus og kårbolig på eiendommen, fjøs, garasje og stabbur, På setra er det eldhus og uthus. Bygningsmassen oppgis å være i middels og dårlig forfatning. Det viktigste er imidlertid at våningshuset er av middels forfatning og dermed å anta som beboelig.

Lovgrunnlaget:

Konsesjonsloven § 1 sier: *Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet for blant annet å tilgodese:*

1. *Framtidige generasjoners behov*
2. *Landbruksnæringen*
3. *Behovet for utbyggingsgrunn*
4. *Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser*
5. *Hensynet til bosettingen*

§ 2 sier at *med de unntak som følger av loven, kan fast eiendom ikke erverves uten tillatelse fra Kongen (konsesjon). Kongens myndighet kan overføres til kommunen.* Det er gitt unntaksbestemmelser for når det ikke trengs konsesjon i §§4 og 5. Dette ervervet faller ikke inn under disse unntaksbestemmelsene.

Forhold som er av betydning for om konsesjon skal gis, er regulert i konsesjonsloven § 9: *Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det til fordel for søker legges særlig vekt på*

1. *om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling*
2. *om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området*

3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

VURDERING:

Ved konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkers formål med ervervet. Dette formålet skal vurderes i forhold til hvilke relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken, jf. konsesjonslovens formål. Hvorvidt en konsesjonssøknad skal innvilges eller ikke beror på en konkret og individuell vurdering. Ingen har krav på konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn til å avslå. Det er forøvrig driveplikt på jordbruksarealene.

Prisvurdering:

I følge rundskriv M-2/2016 skal det ikke være priskontroll ved overtagelse av en eiendom med brukbart bolighus, dersom overdragelsessummen er under kr 3.500 000. Omsøkt eiendom er bebygd og selv om bolighuset har stått ubebodd noen år må det antas å være beboelig. Kjøpesummen er under kr. 3.500 000,- og det skal derfor ikke gjennomføres verdivurdering i konsesjonsbehandlingen.

Bosettingshensynet:

Iht. § 9, andre ledd i konsesjonsloven skal det legges særlig vekt på bosettingshensynet i konsesjonsbehandlingen. I følge § 11 annet ledd skal kommunen ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet, ta stilling til det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.

Ved overdragelse av denne eiendommen til odelsberettiget ville den lovbestemte boplikten inntruffet ved konsesjonsfri overdragelse, ettersom det er over 25 daa dyrka mark. Dette er uten betydning for om kommunen ved konsesjonsbehandling kan legge boplikt som vilkår. Husforholdene på eiendommen er heller ikke relevant for en vilkårsbestemt boplikt, i motsetning til den lovbestemte boplikten hvor det må være mulig å tilflytte eiendommen for at boplikten inntreffer.

Rådmannen ser det som viktig å legge til rette for å opprettholde bosetting og hindre fraflytting fra de mindre grender i Øyer og Tretten. Rådmannen mener også det er viktig å opprettholde bosetting på de mindre gardsbrukene som dette og at slike bruk ikke blir brukt som fritidsboliger. Dette er for øvrig i tråd med kommunestyrets høringsuttalelse av 29.09.16. til forslag om endring av mellom anna konsesjonsloven. Rådmannen mener derfor det er naturlig å legge vilkår om boplikt for konsesjon. Videre er det slik at om eier selv bebor en eiendom vil dette i større grad bidra til stabilitet i bosetting, deltagelse i lokalsamfunnet, opprettholdelse av kulturlandskapet m.m. enn om boligen på en eiendom leies bort. Boplikten bør derfor være personlig og av en varighet på fem år.

Erververs formål/driftsmessig løsning:

Det er et nasjonalt mål å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Dette innebærer bl.a. at en må tilstrebe en bruksstruktur som gir grunnlag for å redusere kostnadene og tilpasse driften til endringer i rammebetingelsene for norsk landbruk. Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen av eiendommen er viktige

faktorer for å få det til. Ved vurdering av den driftsmessige løsning må en forholde seg til de aktuelle muligheter. En er ikke nødt til å velge den beste løsningen, det holder at løsningen er god.

Dyrkajorda har vært bortleid og skal fortsatt leies bort, om ikke annet for en periode framover. Dette kan være en hensiktsmessig driftsmessig løsning. Ut fra hensynet til robuste enheter og lønnsom drift, vil trolig bortleie av jorda være en minst like god løsning som at dette blir drevet som en selvstendig enhet.

Nærmere om §11 Vilkår for konsesjon:

Under behandlingen av en tidligere konsesjonssak ble det i kommunestyremøtet reist spørsmål om ikke det aktuelle bruket i den saken heller burde vært utdelt som tilleggsareal, i stedet for at det opprettholdes som selvstendig bruk. En rører her ved spørsmålet om kommunens adgang til å legge konsesjonsvilkår om at jord og skog ble fradelt og solgt som tilleggsareal til annen landbrukseiendom i drift.

I konsesjonsloven §11 første ledd står det at «*Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme*». I rundskriv M-2/2009 pkt. 8.4.2, står det mellom anna at «*Det må foretas en helhetsvurdering hvor det tas stilling til om det skal settes vilkår, og i tilfelle hvilke vilkår som skal settes. En kan ikke velge virkemiddel som går lenger enn det som er nødvendig for å ivareta de samfunnsinteressene som konsesjonsloven er ment å ivareta*».

Det ligger innenfor formålet med konsesjonsloven å legge vekt på om ervervet innebærer god driftsmessig løsning ved fastsettelsen av konsesjonsvilkår. Et vilkår om videresalg ville kunne styrke ressursgrunnlaget til nabobruk i drift og gi rasjonaliseringsgevinster ellers. På motsatt side er det samfunnsinteresser forbundet med at slike mindre bruk blir bebodd og det er ikke sikkert at bofunksjonen på samme måte ville bli oppfylt om landbruksarealene ble fradelt. En kan derfor ikke fastslå at et vilkår om deling på en bedre måte ville ivareta samfunnsinteressene enn om bruket forblir selvstendig landbrukseiendom. Et vilkår om fradeling ville trolig også være til stor ulempe for konsesjonssøker, som i tillegg til å miste landbruksarealene også ville miste seterretten.

Rådmannen mener et evt. vilkår om fradeling og videresalg ville være å gå lengre enn det som er nødvendig for å fremme formålet om å oppnå en god driftsmessig løsning i denne saken. Samtidig mener rådmannen at det viktig å stimulere til en variert bruksstruktur bl.a. for å opprettholde et visst mangfold i landbruket. Rådmannen mener at den driftsmessige løsning er god nok for at konsesjon kan gis.

Erververs kompetanse:

Konsesjonssøker har ingen erfaring eller kompetanse for drift av landbrukseiendom og har i søknaden heller ikke signalisert at han har planer for å få noe kompetanse.

Kompetansekravet etter konsesjonsloven har blitt vektet ned sett i forhold til tidligere lovpraksis. Det er bl.a. ikke krav om at det skal kunne dokumenteres verken formal- eller realkompetanse. Derimot er det fra departementet signalisert at kompetansen må vurderes individuelt men at det skal utvises varsomhet når dette vurderes. Dette må ses i lys av at driveplikten i jordloven §8 kan fylles ved utleie.

Ut fra det opplegget for landbruksdrifta som er skissert antas søkerne å være tilfredsstillende skikket for ervervet.

De øvrige vilkårene i §9 synes å være oppfylt.

Rådmannens forslag til innstilling:

1. I medhold av §§1 9, jf. §2 i konsesjonsloven av 28.11.2003 innvilges konsesjon til Erland Moe på erverv av landbrukseiendommen Midtvold, g/bnr 120/4, 119/14 og feste nr. 217 og 706 i Øyer statsalmenning.
2. Med hjemmel i konsesjonsloven §11 annet ledd settes det vilkår for konsesjon at erverver tilflytter eiendommen og tar denne som sin reelle bolig innen ett år fra overtagelse og bebor den i minimum fem år fra tidspunkt for registrering av bosted

Iht. jordloven §8 er det driveplikt på all jordbruksjord. Erverver må innen ett år ta stilling til om han vil drive jorda selv eller leie den bort. Ved bortleie må avtale stiftes for minimum 10 år. Melding sendes Landbrukskontoret i Lillehammer-regionen.

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages. Klagefristen er tre uker etter melding om vedtak mottas jf. forvaltningsloven §28. En klage stiles til Fylkesmannen i Oppland med sendes Landbrukskontoret i Lillehammer-regionen.

Eli Eriksrud
Konstituert rådmann

Geir Halvor Vedum